

Styret i Slettebakken Borettslag innkaller til

GENERALFORSAMLING

Dato: 23. april 2024

Tid: Kl 1800

Sted: Menighetssalen i Slettebakken kirke,
Vilhelm Bjerknes vei 31

Dørene åpnes klokken 17:30.



Foto: Emil Weatherhead Breistein

Innholdsfortegnelse

Dagsorden	2
SAK 1: Konstituering	3
SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2023.....	3
1. Lagets virksomhet.....	3
2. Styrets arbeid	3
3 Lagets drift og økonomi.....	13
4 Aktiviteter	14
5 Forutsetning for fortsatt drift.....	15
6 Arbeidsmiljø	15
7 Likestilling	15
8 Forurensning av det ytre miljø	15
SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023	18
SAK 4: Vederlag	19
4.1 Til styremedlemmer generelt	19
4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag	19
4.3 Til valgkomitéen	19
4.4 Til parkeringsutvalget	19
SAK 5: Valg.....	20
5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg	20
5.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2024-2025	21
5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling	21
SAK 6: Styrets forslag.....	22
6.1 Vedtektsendring	22
Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt	24

Dagsorden

1. Konstituering

- 1.1. Godkjenning av innkalling
- 1.2. Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- 1.3. Valg av møteleder
- 1.4. Valg av referent/protokollfører
- 1.5. Valg av protokollunderskrivere
- 1.6. Valg av tellekorps
- 1.7. Godkjenning av dagsorden

2. Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2023

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023

4. Vederlag

- 4.1 Styremedlemmer generelt
- 4.2 Styremedlemmer spesielt
- 4.3 Valgkomiteen
- 4.4 Parkeringsutvalget

5. Valg

- 5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og undervalg
- 5.2 Styrets innstilling til valgkomite 2024-2025
- 5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling

6. Innkomne forslag

Det er ikke kommet forslag fra andelseierne.

- 6.1 Styrets forslag: Vedtektsendring

SAK 1: Konstituering

SAK 2: Rapport til orientering fra styret og underutvalg 2023

Rapport fra styret i Slettebakken borettslag for år 2023

1. Lagets virksomhet

1.1. Formål

Slettebakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne **bruksrett** til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget er tilknyttet BOB BBL, som er forretningsfører (§ 1 i vedtektene). Laget holder til i Bergen kommune.

1.2. Generelle opplysninger

Slettebakken borettslag ligger i Årstad bydel i Bergen og har adresse Johan Hjorts vei 44, 5081 Bergen, tlf: 904 76 126.

Johan Hjorts vei 14-54 Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknes' vei 41-51 Gnr.160 Bnr. 911
Vilhelm Bjerknes' vei 53-57 Gnr.160 Bnr. 912
Armauer Hansens vei 11-17 Gnr.160 Bnr. 969

Borettslaget er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 950 147 024.

Styret vektlegger å nå andelseierne med informasjon via hjemmeside, infoskriv og e-post.

Kontaktinfo:

Borettslagets webadresse:	www.slettebakken.com
Borettslagets e-postadresse:	post@slettebakken.com
Vaktmester Knut Grinde	vaktmester@slettebakken.com
Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu:	soner@slettebakken.com

2. Styrets arbeid

2.1. Styrets sammensetning

Verv	Navn	Adresse	Periode	Først valgt
Styreleder	Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts v. 54	2023-2025	2008
Nestleder	Hildegunn Reime	Johan Hjorts v. 32	2023-2025	2009
Styremedlem	Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes' v. 45	2022-2024	2020
Styremedlem	Karin Mathisen	Johan Hjorts v. 16	2022-2024	2022
Styremedlem	Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens v. 15	2023-2025	2023
Styremedlem	Henric Moberg	Johan Hjorts v. 16	2023-2025	2023
Styremedlem	Bertil Sivertsen	Søre Marikoven 67	2023-2025	2021
1.varamedlem	Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes' v. 57	2023-2024	2023

2.2. Andre utvalg og tillitsvalgte

2.2.1 Valgkomité

Sindre Andersen	Sædalsvegen 94 c
Anne Grete Spord	Armauer Hansens v.17
Berit Widding	Vilhelm Bjerknes v. 49

2.2.2 Parkeringsutvalg

For høyblokk

Brahim Hammami	Armauer Hansens v. 13
----------------	-----------------------

For lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts v. 50
Nina Standal	Johan Hjorts v. 34

2.2.3 Rørutvalg

Bertil Sivertsen
Kari D. Haldorsen
Helge Lilletvedt
Hildegunn Reime

2.2.4 Vedlikeholdsutvalg

Henric Moberg
Knut Grinde
Karin Mathisen
Kari D. Haldorsen

2.2.4 Miljøutvalgets faste medlemmer

Vibeke Olsen	Johan Hjorts v. 28
Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes v. 57

2.2.5 Beboerkontakter

Helge Lilletvedt	Johan Hjorts v. 16	Blokk A
	Johan Hjorts v. 20	Blokk B
	Johan Hjorts v. 44	Blokk C
Jan Henrik Olsen	Johan Hjorts v. 26	Blokk D
Aleksander Grande	Johan Hjorts v. 54	Blokk E
	Johan Hjorts v. 38	Blokk F
	Johan Hjorts v. 32	Blokk G
Kenneth Hoff	Vilhelm Bjerknes v. 43	Blokk H
Astrid Døssland	Vilhelm Bjerknes v. 49	Blokk K
Torhild Hovland	Vilhelm Bjerknes v. 57	Blokk L
Anne Blystad	Armauer Hansens v. 11	Blokk M
	Armauer Hansens v. 13	Blokk M
	Armauer Hansens v. 15	Blokk N
Borghild Espelid	Armauer Hansens v. 17	Blokk N

Det er ikke valgt nye beboerkontakter for B-, C- F-, G-, M- og N-blokk når dette skrives.

2.2.6 Dugnadsledere

For lavblokk

Berit Bergheim

Johan Hjorts v. 54

For høyblokk

Det var ikke dugnadsleder i høyblokk i 2023.

2.3. Møtevirksomhet

I 2023 har det vært avholdt 17 styremøter, og 132 saker med undersaker har vært behandlet. Varamedlem deltar på styrets møter på lik linje med andre styremedlemmer.

Av andre møter som er blitt avholdt i 2023, kan nevnes:

- Møter og befaringer med Rune Løvaas, Eriksen HMS, Firesafe og Dørmænen & Eide angående asbestsanering, brannetting og isolering
- 14 byggemøter om det overnevnte i tillegg til avklaringsmøter og kontraktsmøte.
- Møte med Novaform og Stoltz angående reklamasjon på arbeid med svalganger høyblokk
- Møter med Unik og BOB angående planlegging av rørprosjekt, og 2 byggherremøter i 2023.
- 13 møter i rørutvalg
- 2 beboermøter om rør-rehabilitering
- Ekstraordinær generalforsamling
- Møter i vedlikeholdsutvalg
- Møte med Telia
- Møter vedrørende HMS/brannsikkerhet/ risikovurdering
- Møter i Elbil-utvalget og Elaway
- Møter med miljøutvalg
- Møter og befaringer på grøntanlegget med dugnadsleder og trefellere
- Møte med valgkomite
- Møter og befaringer med vaskebyrå RSV
- Kontraktsmøte med Ekogen som overtok renhold fra 01.10.2024
- Møter med beboere om ventilasjon
- Driftsmøter
- Møter med ansatte
- Møter med beboere om enkeltstående saker

2.4. Faste driftssaker

2.4.1 Overdragelser

Det er blitt godkjent 40 overdragelser av andeler i 2023.

Borettslagsloven bygger på brukereie-prinsippet, og inneholder flere bestemmelser for å hindre at andelene kjøpes opp for spekulasjon eller brukes til utleievirksomhet.

Det har vært flere tilfeller der andeler har blitt kjøpt med formål om å pusse opp og selge videre. Slike overdragelser får ikke styregodkjenning, og kjøper kan ikke ta i bruk andelen, herunder flytte inn eller pusse opp. Eventuelt økonomisk tap for kjøper fordi andelen umiddelbart må videreselges, er kjøpers risiko.

2.4.2 Bruksoverlating (tidligere fremleie)

Det er blitt godkjent 3 søknader om bruksoverlating i 2023.

2.4.3 Skadesaker

Det er registrert 4 forsikringssaker 2023.

2.4.4 Husorden

Kontoret har i 2023 behandlet saker vedrørende brudd på husordensreglene. Dersom det forekommer støy etter kl. 23:00 ber man beboerne kontakte politiet. Kontoret/styret bør orienteres i etterkant.

Det er til tider stor oppussingsaktivitet i borettslaget, og vi ber folk ta hensyn til naboene. Større og langvarige arbeider skal tas innenfor normal arbeidstid. Styret minner om beboers ansvar for skader etc. som oppstår i fellesareal som følge av arbeid med oppussingen. Se «Ordensreglement og beboerinformasjon» gjeldende fra oktober 2019.

2.4.5 Utleielokaler

Utleielokalene i Johan Hjorts vei 44, 46 og 48 har vært utleid til Anita Holmøyvik og Siren Næs.

Det sosiale hjørnet i Johan Hjorts vei 48 og Armkroken i Armauer Hansens vei 13 er felleslokaler som leies ut til beboere. Armkroken kan også leies til overnatting. Det er TV og internett i Armkroken, og internett i Det sosiale hjørnet. Styremedlem kontrollerer lokalene etter bruk, holder oversikt og sørger for nødvendige innkjøp og ekstra rengjøring ved behov.

Det har til sammen vært 21 stk. utleier i Det sosiale hjørnet.

Det har vært 2 stk. utleier i Armkroken.

2.4.6 Skifte av sluk

Ved rehabilitering av bad, skal original sluk skiftes. Før oppstart, skal søknad med utfylte retningslinjer og sjekkliste leveres kontoret og godkjennes av styret. Denne søknaden skal inneholde spesifisert regning fra utførende firma, samt bankkvittering på at regning er betalt. I 2023 har borettslaget refundert utgifter fra 3 søknader. Fra 2024 refunderer borettslaget kr. 6000.- av kostnadene ved skifte av sluk etter dokumentert søknad.

2.5. Vedlikehold

Organisering av vedlikeholdsarbeid

Vedlikeholdsutvalg, styret og vaktmestere setter opp prioriterte vedlikeholdsoppgaver som kan utføres internt. Vaktmesterne utfører det meste av dette selv, og igangsetter dugnadsarbeid på resten. De attesterer også for utført arbeid og sjekker progresjonen på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplan

Planen er et godt verktøy for styrets prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak for årene som kommer og brukes aktivt av styret og vaktmester.

2.5.1 Svalganger - høyblokk

Etter at arbeidet med konsoller og dekkeelementer ble avsluttet i september 2021, ble det i 2022 foretatt årskontroll/garantibefaring.

Det var fortsatt tegn til avskalling av betong, og Stoltz har reparert dette i 2023.

Det er tydelig at bevegelsene i bygget gjør det vanskelig å gardere seg mot oppsprekking rundt konsollene, og det er mye som tyder på at borettslaget må påregne et visst vedlikehold i form av flikking og maling årlig.

Novaform har bistått styret i denne saken.

Som et ledd i arbeidet med å sikre betongdekker og konsoller mot vanninntrenging, ble alle sluker på svalgangene skiftet i løpet av 2023. Arbeidet ble utført av Robert Slettmo AS.

2.5.1 Rehabilitering av hushjørner lavblokk

I september 2022 ble alle hjørner på østsiden av lavblokkene rehabilitert, isolert og bygget inn med nye Steniplater. Dette er ansett som en varig løsning som tar høyde for senere rehabilitering av østfasaden.

Det ble gjennomført garantibefaring på arbeidet i 2023 og små mangler ble rettet opp.

2.5.2 Maling vinduer og vindusfelt lavblokk

Maling av vinduslister og vindusfelt for 9 av lavblokkene er utført, og blokk G blir tatt våren 2024.

2.5.3 Elektrisk anlegg

Det ble utført kontroll av elektrisk anlegg i fellesanlegg 2023-06-1. Avvik identifisert som hasteavvik har blitt utbedret. Gjenstående avvik er planlagt utbedret i 2024.

2.5.4 Utskiftninger

I 2023 ble det byttet tørketrommel i AH15 og vaskemaskin i AH11. Det ble satt inn nytt avfuktersystem i vaskeri A-blokk til erstatning for vifteanlegget som var defekt.

Det har vært mye feil på belysningen på svalganger høyblokk; en del av dette skyldtes brytersystemet inne i leilighetene og en del skyldtes slitasje. All belysning på svalganger høyblokk ble skiftet ut til led-lamper med sensor, og man slipper brytere.

Det ble kjøpt inn 6 nye sett med benker og bord til uteplassene. Tak på pergola på den store lekeplassen i lavblokk ble skiftet ut.

Vedlikeholds-maskinen Egholm måtte byttes ut da det ikke lenger var regningssvarende å reparere den. Styret besluttet å kjøpe ny maskin av samme type, slik at alt ekstrautstyret kunne gjenbrukes. Det var en viss leveringstid, og ny Egholm ble levert i romjulen.

2.5.5 Fellesinstallasjoner

Ventilasjonsanlegg

Styret minner om at det ikke må gjøres tiltak på ventilasjonskanalene ved en eventuell oppussing. Ventilene som går inn i felles kanal må ikke punkteres eller blendes, og heller ikke må det monteres elektriske vifter i disse ventilene. Det vil ødelegge effekten av ventilasjonsanlegget, noe som fører til dårlig innelima. Se Vedtektene for Slettebakken borettslag, §2-4 Ombygging, påbygging eller andre endringer av boligen.

Etter ventilasjonsrens fra Power Clean høsten 2022 ble det avdekket avvik på blendet ventil til avtrekk på enten bad eller kjøkken i 122 leiligheter. Nær samtlige avvik har blitt fulgt opp og ordnet av enten beboer eller Hindenes Byggmesterforretning. I tillegg ble det avdekket 35 elektriske vifte inn på felles ventilasjon, noe som ikke er lov da det ødelegger balansen i ventilasjonssystemet. Her har alle avvik blitt utbedret. Takk til alle som har tatt godt imot styret på befarung i leiligheter, folk har vært veldig imøtekomende.

Sentralvarmeanlegg

Anlegget oppgraderes jevnlig for å stabilisere driften og spare energi. Det ble bl.a. i 2022 montert en vakumrørutlifter for å fjerne luft fra anlegget. Sammen med Enwamatic-filteret som fjerner magnetitt, avleiringer og belegg, har vi nå et komplett vannbehandlingssystem som også skal hindre oksygen og dermed surt vann i å tære på rør, varmevekslere og pumper.

I 2023 ble det byttet kraner på varmerørene på loft høyblokk og det ble samtidig satt inn luftutskillere. Alle varmerørene på loft i begge høyblokken ble isolert på nytt. Noen av disse måtte også legges om. Varmerøret som går over bosshus i AH 15 måtte byttes ut og legges om, da det ikke var mulig å komme til for vedlikehold. Det ble skiftet 5 radiatorer og 6 radiatorkraner.

Ellers er det blitt foretatt service på Enwamatic-filteret og kontroll av ekspansjonskar, bl.a. Arbeidet er utført av Unik.

Rørprosjektet

Det er alminnelig antatt at vann og avløpsrør har en levetid på rundt 50 år. Levetiden kan imidlertid være betydelig lenger, og styret har de siste 10 årene hatt et underutvalg som fulgt med på godstykkelsen i rørene. Det konkrete planleggingsarbeid for rørprosjektet ble startet opp i 2021. Styret leide inn prosjektleder fra BOB for og det ble gjennomført anbudskonkurranse om arbeidet i perioden 2022-23. Unik VVS ble valgt som leverandør.

På ekstraordinær generalforsamling 5. juni 2023 ble det vedtatt å skifte/rørfornye vann og avløpsrør i høy og lavblokker og samtidig legge til rette for fremtidig felles varmt vann. I tillegg ble det besluttet av rørfornye bunnledninger (avløpsrør under bygningene), skifte kaldtvannsrør og legge dem åpent under tak i kjellerganger, skifte vannledninger mellom blokkene G-F-E og montere utvendige og innvendige stoppekraner, hovedstoppekraner og oppleggskraner.

I forkant av generalforsamlingen ble det holdt beboermøte for lav og høyblokker.

Oppstart av kontraktsarbeidet var høsten 2023 med rigging, forberedelser og arbeider i kjeller i N-blokken. Behovet for oppstillingsplass til containere og brakker gjør at antall parkeringsplasser ved høyblokkene er redusert i den perioden prosjektet holder på.

Arbeid i leilighetene startet opp i januar 2024. I forkant hadde Unik beboermøter og befarung i leilighetene. Det ble også gjennom felles informasjonsmøte 24. november 2023 for beboerne i høyblokkene. Det er ellers hengt opp oppslag i inngangspartier og lagt ut informasjonsskriv på hjemmesiden under fanen «Rørprosjektet».

Etter planen skal arbeid i høyblokkene foregå våren 2024, og deretter flytter prosjektet ned til lavblokkene. Arbeidet varer frem til sommeren 2025.

Heis

Det er utført forskriftsmessig service og ettersyn på heisene, 6 ganger årlig, av TK elevator.
Det er byttet styresko på heisstol i AH 11, 13 og 17.

2.5.6 Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad**Ombygging av leilighet og rehabilitering av bad**

Det er stor aktivitet når det gjelder oppussing av leiligheter, og styret har fått et stort antall søknader om ombygging av kjøkken og bad til godkjenning. Styret bruker mye tid på dette, for det viktig at arbeidet ikke blir utført i strid med lagets vedtekter og at tiltak ikke gir borettslaget økte kostnader når fellesanlegg og bygningsmasse skal rehabiliteres. Det presiseres at det uansett er den enkelte andelseier som bærer risikoen for egen ombygging og rehabilitering, uavhengig av styregodkjenning.

Retningslinjer

Det kommer tidvis inn søknader om å flytte kjøkken inn i stue. Dette gjelder hovedsakelig høyblokk. Det er ikke generelt forbud mot den type ombygginger, men det foreligger en del restriksjoner for hva man kan gjøre og krav til utførelse.

Styret har utarbeidet retningslinjer for flytting av kjøkken, og disse er lagt ut på hjemmesiden.

Retningslinjer for rehabilitering av bad er også tilgjengelig på hjemmesiden og må følges dersom det skal være mulig å beholde badet ved en kommende rørfornyning. Det skal søkes til styret ved ombygging/utvidelse av våtrom (vedtektene 2-4), og skjema skal fylles ut av tiltakshaver. Der fremgår det også at andelseier har ansvar for vedlikehold av en eventuell utvidelse.

Alle som får innvilget søknad, må signere på at *Retningslinjer for rehabilitering* blir fulgt, og all dokumentasjon på utført arbeid skal leveres kontoret i etterkant.

Nåværende andelseier vil alltid stå ansvarlig for tiltak som er utført i leiligheten.

2.5.7 Utvendig anlegg**Grøntanlegg**

Grøntanlegget blir vedlikeholdt av vaktmestre og dugnadsarbeidere. Det er laget en vedlikeholdsplan for grøntanlegget, og denne revideres årlig av styret etter befaringer på grøntanlegget og innspill fra dugnadsledere og beboerkontakter. Styrets representanter planlegger arbeidet sammen med dugnadslederne og vaktmestrene.

Der er foretatt beskjæring av 16 trær langs hovedvei og ett tre ble felt i tillegg til ordinært vedlikehold av bed og busker. Styret oppfordrer til at innspill om beskjæring, felling av trær osv. sendes inn i løpet av høsten før tiltaksplan grøntanlegg for kommende år beslutte og budsjettet for neste år fastsettes.

Styret ønsker å berømme beboere som vedlikeholder større bed på fellesområdet på egenhånd.

2.6. Tiltak i nærområdet**2.6.1 Sanering av Slettebakken deponi og videre utvikling og bruk av området**

Arbeidet med selve saneringen bossdeponiet startet i august 2022, og forventes å være ferdig i 2025.

Deponiet graves opp og blir sortert på stedet. Massene blir sortert, vasket og renses slik at mest mulig kan gjenbrukes på Slettebakken. Renseanlegget renser vannet. Fremgangsmåten er miljøvennlig og fremtidsrettet, men medfører betydelig ulempe for naboene mens arbeidet pågår, først og fremst på grunn av støy, og i perioder også støv eller lukt. I tillegg har sprengmasse tunneldriving blitt mellomlagret på deponiet. Fotballbanen skal flyttes midlertidig sør ved Fysak i april 2024.

Styret har fulgt prosessen med fjerning av deponiet og planlegging av fremtidig bruk av området tett. Styret har gitt innspill i de høringer som har vært og deltatt i referansegruppe opprettet av Bergen kommune.

I 2023 ble planforslag for områderegeringsplan for Slettebakken (bossdeponiet) lagt ut til offentlig ettersyn og høring fram til 6. oktober 2023. Styret gikk grundig gjennom forslaget og ga innspill der vi stilte oss i hovedsak positiv til i forslaget. Videre prosess er bearbeiding av planforslaget og vedtak planlagt fattet i 2024/25.

2.7. HMS

2.7.1 Mål for borettslaget

Borettslaget skal ha et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Borettslagets bygninger, materiell og fellesområder skal vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte, og med minst mulig belastning på det ytre miljø. Vaktmestertjeneste skal utøves effektivt og sikkert. Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bidra til bedre driftssikkerhet i borettslaget. For å styre vedlikehold og HMS-oppgaver, benytter borettslaget dataverktøyet BevarHMS.

2.7.2 Risikovurdering

Styret foretar jevnlig risikovurdering med hensyn til person, bygg og anlegg. I tillegg blir en risikovurdering gjennomført hver januar og ingen store risikoer eller mangler har blitt identifisert.

Asbestsanering, isolasjon og brannetting

I 2023 startet arbeidet med asbestsanering etter omfattende runder med kartlegging og planlegging. Det var funnet asbestholdig materiale på omvikling av varmerør i kjellere, på loft høyblokk, i enkelte garasjer og i varmesentral og fyrhus. tillegg ble det funnet asbestholdige plater rundt største delen av slukene i gesimsene i høyblokk. Asbestholdig materiale var et anerkjent og foretrukket isolasjonsmateriale da blokkene ble bygget, og dersom overflaten ble skadet kunne man isolere med lakk, maling osv. Fra 2022 ble det ikke lenger tillatt å reparere asbestholdig materiale på denne måten; man måtte fjerne det. Dette er nå utført.

Under arbeidet med asbestfjerning måtte alle varmerørene isoleres på nytt, og der ble lagt Cembrit-plater i gesimsene rundt sluker på loft. I tillegg ble loftene i høyblokk ryddet for gammel isolasjon, gamle plater, rør og ekspansjonskar som ikke lenger var i bruk. Alle brannskillevegger ble utvidet helt ut i begge retninger, gjennomføringer branntettet og det ble dyttet mineralull mellom tegl og sperr. Manglende luker ble satt på plass. Ny diffusjonssperre ble lagt ut på gulvet og det ble blåst inn et lag med 25 cm løs mineralull på gulv. Denne isolasjonen vil medvirke til mindre varmetap i blokkene.

For nødvendig vedlikehold på loft, er det montert en gangbane i byggets lengde.

Kort oppsummert:

- All asbest som ville medført dyr asbestsanering ved alle fremtidige lofts-arbeider er fjernet.
- Brannsikkerheten er bedret.
- Ny isolasjon og redusert varmetap vil gi lavere fyringskostnader og er et godt klimatiltak.

Begge høyblokkene ble rehabilitert på samme måte.

Styret besluttet å foreta brannetting i kjellere også. Dette var et arbeid som det var naturlig å ta i forlengelsen av asbestsaneringen. Styret ønsket å definere en branncelleinndeling av alle kjellere for å klargjøre hvilke dører og gjennomføringer som måtte ha brannmotstand, også med hensyn til fremtidig vedlikehold og oppgradering. Det fantes ingen branntegninger av kjellerne og Firesafe AS ble engasjert til å utføre dette arbeidet.

Arbeid med brannnetting etter de nye tegningene i kjellere pågikk etter at loftene var ferdig i høyblokk. Telia ble hentet inn for å brannnette forskriftmessig de kablene som var lagt tidligere i trappesjakt. Alle branndører er kontrollert og feil og mangler er rettet opp. Videre brannnettes de gamle boss-sjaktene og ventilasjonskanaler i de garasjene som har slike.

Prosjektet skal være ferdigstilt innen utgangen av april.

Under arbeidet med asbestsanering har HMS Eriksen bistått med miljøkartlegging, tilbudsgrunnlag, HMS-arbeid og utført kvalitetskontroll. Saneringsarbeid, isolasjon og brannnetting har vært utført av Dørmænen & Eide, rørleggerarbeidet av Rørkompaniet AS og Unik. Rune Løvaas fra Løvaas Bygningsteknikk AS har vært byggeleder.

2.7.3 Lekeplasser og sosiale soner

Styret har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Vaktmester har gjennomgått rapporten og utbedrer de feilene som må håndteres.

Som tidligere nevnt, har det blitt kjøpt inn 6 nye sett med benker og bord til uteplassene. Disse er satt ut ved den store lekeplassen ved lavblokkene og ved Borgen. Det er også satt ut en benk ved inngangspartiet til F-blokken.

2.8. Informasjon

2.8.1 Informasjon til beboerne

Kontoret har i 2023 sendt ut to ordinære infoskriv. Det har også blitt sendt ut informasjon om utfordringer med tv- og bredbåndssignaler, rørprosjektet, containere, dugnad, sentralvarmen, hekk og hage, St. Hans, tenning av julegran, ventilasjonsanlegg og brannisolering i kjellere og garasjer. Informasjon er også gitt på e-post og hjemmesiden.

2.8.2 Parkering

Slettebakken borettslag disponerer 162 nummererte parkeringsplasser – 97 ved høyblokk (hvorav 1 handikapparkering, 7 gjesteparkeringer og 2 plasser til motorsykler) og 65 ved lavblokk (hvorav 4 er ladepunkt til elbil).

Borettslaget disponerer også totalt 76 garasjer:

- 8 garasjer i høyblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykel)
- 68 garasjer i lavblokk (1 av disse er reservert til moped/motorsykel)

Bildelingen disponerer to plasser ved B-blokken.

Under rørprosjektet har noen av plassene blitt omdisponert.

2.8.3 Leieavtaler/pris

Leie av parkeringsplass er kr 127,- per måned. Leie av garasje (liten) ved Lavblokk er kr 248,- per måned og leie av garasje (stor) er kr 303,- per måned. Leie av garasje i høyblokk med plass til to biler er kr 386,- per måned. Leie av garasjeplass for mopeder og motorsykler er kr 65,- per måned.

Noe som er verdt å minne om, er at man ved bruksoverlating (tidl. fremleie) mister en eventuell parkeringsplass eller garasjeplass.

Styret minner ellers om at det kun er anledning til å ha enten én parkeringsplass eller én garasje per andel. Garasjen skal brukes til det den er leiet ut for, og ikke brukes som lagerplass.

Strøm i garasjeuttak må IKKE benyttes til lading av el-bil, da anlegget ikke er dimensjonert for

dette, og det kan medføre brann. I så fall vil leietaker være erstatningsansvarlig.

Ved brudd på bestemmelsene, kan leieavtalen bli sagt opp.

2.8.4 Felles ladestasjoner for elbil

I november 2022 ble det installert 4 ladepunkt ved innkjørsel til K blokk av typen Zaptec Pro 22kW. Drift og brukersupport av anlegget utføres av Elaway. Leverandør er i en prosess med å gå over til ny appløsninger, der det skal bli enklere å se eget forbruk, samt å styre ladeøkten.

Vi har det siste året hatt retningslinjer som sier at man kan lade inntil 3 timer mellom 09:00 til 21:00. Grunnet at 3 timer ikke er nok for å få ladet en del biler utvides dette med en time, samt at tidsrommet for daglading utvides. De nye reglene er at det er tillatt å lade **inntil 4 timer fra 08:00 til 22:00**. Etter klokken 22:00 er det tillatt å stå over natten, men bilen må da fjernes senest klokken 08:00 påfølgende dag.

Styret har fått noen henvendelser om at biler blir stående utover oppsatt tid. Dette skaper frustrasjon blant de som kommer for å lade etterpå, og skaper unødvendig ladekø. Vi minner derfor om overnevnte regelverk slik at alle beboere kan dra nytte av felles ladestasjoner. Styret vurderer fortløpende behovet for å utvide antall ladeplasser.

2.9. Leverings- og serviceavtaler

2.9.1 Fjernvarme

Borettslaget har leveringsavtale for fjernvarme med Eviny Termo AS (tidligere BKK Varme AS) og avtale om årlig service på sentralvarmeanlegget med Unik VVS AS.

2.9.2 Heiser

Borettslaget har 4 heiser. Disse er oppgradert, og ThyssenKrupp Elevator AS er leverandør av service på disse.

2.9.3 Kabel-TV/bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia på kabel-TV og bredbånd. Den kostet kr. 317 per andel/måned i 2023. Avtalen inkluderer bredbåndshastighet på 50/50 Mbps samt 50 poeng til bruk på kanaler og strømmetjenester. Nåværende avtale varer ut juli 2024, og styret er i forhandlinger med Telia og andre leverandører for å levere en best mulig TV og internettløsning til en konkurransedyktig pris for borettslaget. Styret ber beboere ta direkte kontakt med Telia ved problemer på telia.no / 924 05 050

2.9.4 Lekeplasser

Borettslaget har avtale med Lekeplasshjelp AS om årlig kontroll av lekeplassene. Avvik rettes opp av vaktmestre eller Lekeplasshjelp AS.

2.9.5 Internkontroll el-anlegg

Det er inngått avtale med PG Elektro om tilsyn med det elektriske anlegget hvert 5. år. Første gang gjennomført i 2017. Ifølge avtalen skal kontrollen gjennomføres i desember, men for 2022 ble dette utsatt til arbeidet med asbestsanering i kjellerne var avsluttet våren 2023. Se punkt 2.5.3

2.9.6 Årlig kontroll av brannslukkere

Borettslag er pålagt årlig kontroll av brannslukkere i fellesanlegg og Safe Brannvern utfører denne kontrollen for oss. Apparatene byttes ut hvert 5.år og dette ble utført i 2024.

2.9.7 Renhold

Borettslaget hadde avtale med RsV Renhold fram til 1. oktober, da Ekogen Renhold AS tok over

driften. Avtalen inkluderer renhold av fellesarealer i oppganger, kjellere og inngangspartier. Det foretas hovedrengjøring i april-mai, med vask av vegger og vinduer. Borettslaget har avtale om matteleveranse i vinterhalvåret. Arbeidet kontrolleres hvert kvartal av renholdsfirma og styremedlem. Vårrengjøring kontrolleres separat.

2.9.8 Skadedyr

Borettslaget har avtale med Anticimex AS som legger ut gift vår og høst for bekjempelse av skadedyr/insekter.

Ta kontakt med vaktmester dersom det oppdages insekter eller skadedyr i fellesareal eller leilighet.

3 Lagets drift og økonomi

3.1 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel for borettslaget utføres i henhold til kontrakt med BOB BBL. Borettslagets revisor er KPMG AS.

3.2 Borettslagets eiendomsmasse og forsikring

3.2.1. Borettslagets leiligheter

Borettslaget består av i alt 425 leiligheter fordelt slik:

- 24 stk. 1-roms leiligheter
- 92 stk. 2-roms leiligheter
- 246 stk. 3-roms leiligheter
- 63 stk. 4-roms leiligheter

Leilighetene er fordelt på 10 lavblokker og 2 høyblokker.

3.2.2 Boligomsetning, bruksoverlating og juridiske andelseiere

I perioden 01.01.23 – 31.12.23 har det blitt omsatt 40 leiligheter:

1 roms:	1	stk	fra	2 400 000	-	2 400 000	Snittpris:	2 400 000
2 roms:	12	stk	fra	2 120 000	-	3 080 000	Snittpris:	2 470 417
3 roms:	19	stk	fra	2 300 000	-	3 800 000	Snittpris:	3 045 263
4 roms:	8	stk	fra	2 700 000	-	4 000 000	Snittpris:	3 374 375

Boligene er ikke underlagt offentlig takstplikt og omsettes derfor til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for boligene verken hos styret eller forretningsfører. Ønsker noen takst på boligen, må privat takstmann kontaktes av den enkelte.

Per 31.12.23 er 11 av borettslagets boliger bebodd av fremleietakere. Juridiske andelseiere har sju av borettslagets boliger, fem av dem tilhører Bergen Bolig og Byfornyelse og to tilhører BBB innvandrere.

3.2.3. Bygningsforsikring m.v.

Borettslaget har samlet alle forsikringsavtaler i Tryg Forsikring. Det vil si borettslagets bygningsforsikring, forsikring for lagets kjøretøy, og personalforsikringer for ansatte og dugnadsarbeidere. Unntatt er pensjonsforsikring og gruppelivsavtale som er i Storebrand.

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret ved bygningskasko. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger, med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnredninger og

forbedringer i boligen innenfor opprinnelig byggevolum bekostet av eier, samt skader på glassruter og sanitærporselen i rom som brukes til bolig.

Hvis skaden gjelder bygningsmassen med de overnevnte spesifikasjoner, skal borettslagets forsikring benyttes. Beboer må straks ta kontakt med vaktmester på telefon 915 18 980/905 20 885, slik at skademelding kan bli sendt forsikringsselskapet. Dersom skade oppstår utenfor vaktmesters arbeidstid, og det er nødvendig med øyeblikkelige skadebegrensende tiltak, må andelseier selv kontakte Tryg Forsikring på vakttelefon 04040 og rekvirere håndverker. Vaktmester skal kontaktes neste arbeidsdag.

Egenandel ved skader var i 2023 satt til kr. 10 000,-. Andelseier dekker kostnader til skadevurdering/egenandel i saker der skaden faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt.

Forsikringen omfatter ikke andelseiers innbo og løsøre, som for eksempel varmtvannsbereder. Dette gjelder selv om løsøret oppbevares i felleslokaler. Forsikringssaker, som ikke omfattes av den bygningsmessige forsikringen, meldes til andelseiers forsikringsselskap.

Dersom det oppstår skade i leilighet, plikter andelseier å begrense skadeomfanget mest mulig.

4 Aktiviteter

4.1 Bomiljø/sosiale aktiviteter

4.1.1 Miljøutvalget

Se rapport fra miljøutvalget. Styret minner om at deltagelse i miljøutvalgets arbeid avlønnes på lik linje med dugnadsarbeid.

Styrerepresentanter organiserte og deltok på gjennomføringen av St. Hans som vanlig. Styremedlem deltok også på julegrantenning ved lavblokk og høyblokk (se nettsak på borettslagets hjemmeside).

4.2 Dugnad

Borettslaget har et stort grøntområde, som trenger stell i hele sommersesongen.

Vaktmestrene står for klipping av plener, men til busker og bed trengs det flere flittige hender for at anlegget fortsatt skal fremstå som velholdt.

Dugnadslederne organiserer og igangsetter arbeidet. Utført arbeid skal attesteres av dugnadsleder før det går til utbetaling ved årets slutt. Dugnadslistene må leveres kontoret senest 10.oktober.

Som tidligere år er satsene kr 100 per måned per leilighet og innbetales over fellesutgiftene. De som har hatt anledning til å delta på dugnadsarbeid, har kunnet ta ut et skattefritt beløp tilsvarende det innbetalte beløpet, dvs. kr 1200 pluss kr 1000 per familiemedlem over 13 år.

Dugnadsseter:

Dugnadsleder:	Kr 170 per time
Voksen:	Kr 150 per time
Ungdom 16 – 18 år:	Kr 100 per time
Ungdom 13 – 15 år:	Kr 80 per time

Dugnadsleder Berit Bergheim har attestert på dugnadslistene for lavblokkene. Den årlige ryddeaksjonen med containere ble gjennomført i mai og stordugnad på grøntområdet i september.

5 Forutsetning for fortsatt drift

Styret kjenner ikke til at det foreligger forhold som tilsier noe annet enn fortsatt drift av borettslaget i fremtiden.

6 Arbeidsmiljø

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og har tilstrebet et godt arbeidsmiljø.

Oversikt over ansatte

- Kontormedarbeider Pernille Rasch-Olsen Raa
- Vaktmester Knut Grinde
- Vaktmesterassistent Soner Gökceoglu

Borettslaget har obligatorisk tjenestepensjon for de ansatte gjennom Storebrand. Ordningen blir administrert via BOB BBL.

7 Likestilling

Styret har i 2023 bestått av 4 kvinner og 4 menn. Det er 3 ansatte, 1 kvinne og 2 menn.

8 Forurensning av det ytre miljø

Styret kjenner ikke til at borettslaget forurensar det ytre miljø. Avfallshåndteringen er forsvarlig og blir håndtert gjennom godkjente kanaler. Kildesortering av papir og plast er gjennomført for hele borettslaget. Kildesortering av glass/metall er tilrettelagt med containere.

Veisaltning medfører utfordringer for miljøet. For vintersesongen 2023/24 er salt i stor grad erstattet med sand på borettslagets private veier.

Styret i Slettebakken borettslag

Vedlegg: Rapporter fra underutvalg

Rapport fra Miljøutvalget 2023

Miljøutvalgets medlemmer i 2023: Vibeke Olsen og styrets representant Karin Mathiesen!
Miljøutvalg og styret har arrangert sankthans og julegranterning!

St.hans 23/6!

Sankthans ble arrangert på lekeplassen ved lavblokkene.
Det ble grilling, og kafeen solgt kaker, kaffe og lodd.
Vi hadde hoppeslott og ponniridning for barna.
Til slutt var det loddtrekning og premier.

Julegranterning søndag 3/12!

Vi tente julegranen både ved lavblokker og i høyblokkene. Ulriken janitsar spilte julesanger mens julegranen ble tent.
Julenissen kom og delte ut en liten godtepose til barna!

Vi hadde også en slåttedag den 18/6 i borettslagets blomstereng sammen med Ingeborg Strandberg.

Det trengs nye medlemmer til miljøutvalget, alle beboere er velkommen til å bli med.

Rapport fra parkeringsutvalg lavblokk 2023

Det er kun 6 biler som har fått pålagt varsel dette året. De fleste respekterer parkerings reglene. Det virker som færre biler står parkert utover den tillatte minimum parkeringstiden på 30 min. Muligens mest utenfor H blokk og bak Ved garasjene til F-blokken, der er der forbedrings potensiale.

Minner igjen om at ingen må parkere ved søppel husenes dører i borettslaget!

Nina Standal og Rune Kvinge

Rapport fra parkeringsutvalg høyblokk 2023

Det er i 2023 blitt utdelt 44 - 1.gangs varsler, og 2 - 2.gangs varsler, i tillegg til 5 muntlige.

Det er ett stadig tilbakevennende problem med parkering i området / svingen, da det ikke er oversikt over hvem som er gjest eller beboer i borettslaget på de faste plassene.

Jeg håper at beboere og besøkende tar hensyn til parkeringsplass for handikap, og ikke parkerer der, dersom de ikke har handikap bevis i bilen.

Jeg i Parkeringsutvalget i høyblokken vil be beboere selv å respektere de reglene som gjelder for kort- og langtidsparkering. Ikke minst å informere gjester som kommer på besøk til oss om de regler som gjelder. Ved å respektere parkeringsregler vil vi få et triveligere borettslag med mindre varsler i omløp.

Brahim Hammami
for Parkeringsutvalget i M blokken

SAK 3: Behandling og godkjenning av årsregnskap for 2023

**Slettebakken Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	23 888 513	22 834 232	23 953 740	27 387 940
A konto innbetalt energi		3 094 140	2 417 862	2 800 000	2 800 000
Andre inntekter	3	97 341	199 354	54 000	54 000
Gevinst avgang driftsmidler		0	58 000	0	0
Sum inntekter		27 079 994	25 509 448	26 807 740	30 241 940
Driftskostnader					
Lønnskostnader	4	1 295 819	1 036 310	1 461 500	1 550 000
Dugnad		96 608	155 100	275 000	275 000
Styrehonorar	5	649 200	478 000	499 000	574 000
Andre honorarer	6	76 250	69 600	69 600	69 600
Arbeidsgiveravgift		303 845	246 899	355 000	355 000
Avskrivninger	7	388 080	208 134	240 000	240 000
Felles strøm og varme		557 827	651 702	800 000	540 000
Kostnader fellesmåling energi		3 672 897	2 173 769	2 800 000	2 800 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		5 094 449	4 840 060	5 232 000	5 454 000
Andre driftskostnader	8	3 102 021	3 424 118	3 250 400	3 287 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	121 013	137 017	645 000	645 000
Vedlikehold	10	2 027 044	2 085 087	2 760 000	2 760 000
Rehabilitering	11	8 219 195	1 695 476	1 350 000	1 350 000
Forretningsførsel		509 797	426 937	451 500	483 000
Revisjonshonorar		42 525	51 150	61 000	45 000
Andre konsulenthonorarer		37 342	0	215 000	215 000
Kontingent		139 827	139 467	127 800	127 800
Forsikring		669 975	606 217	680 000	750 000
Sikringsfond		28 440	26 725	27 000	27 000
Tap på fordringer		565	0	0	0
Sum driftskostnader		27 032 718	18 451 768	21 299 800	21 547 800
Driftsresultat		47 276	7 057 680	5 507 940	8 694 140
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		377 990	114 680	0	0
Andre renteinntekter		40	7 779	0	0
Andre finansinntekter		174	194	0	0
Sum finansinntekter		378 203	122 653	0	0
Rentekostnader lån		1 369 712	560 473	3 603 000	5 185 000
Andre rentekostnader		0	440	0	0
Sum finanskostnader		1 369 712	560 913	3 603 000	5 185 000
Resultat av finansposter		-991 509	-438 260	-3 603 000	-5 185 000
Resultat		-944 233	6 619 420	1 904 940	3 509 140
Til/fra annen EK		-944 233	6 619 420	0	0

Resultatrapport 2023 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap 2023

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum disponeringer		-944 233	6 619 420	0	0

Resultatrapport 2023 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	12, 13	82 189 909	82 189 909
Parkeringsplasser	7	120 620	139 177
Tomt	12, 13	4 266 372	4 266 372
Andre driftsmidler	7	2 214 057	1 844 840
Sum varige driftsmidler		88 790 958	88 440 297
 Sum anleggsmidler		 88 790 958	 88 440 297
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		2 454 086	2 201 852
Andre fordringer		262 589	226 079
Sum fordringer		2 716 675	2 427 931
Bankinnsk. og kontanter			
Huskasse		1 845	925
Innestående bank		9 032 403	11 030 085
Skattetrekk		51 891	57 946
Sum bankinnsk. og kontanter		9 086 139	11 088 956
Sum omløpsmidler		11 802 814	13 516 887
 SUM EIENDELER		 100 593 772	 101 957 185

Balanserapport 2023 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Slettebakken Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		42 500	42 500
Sum innskutt egenkapital		42 500	42 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		48 857 051	49 801 285
Sum opptjent egenkapital		48 857 051	49 801 285
SUM EGENKAPITAL		48 899 551	49 843 785
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	42 097 290	45 226 930
Borettsinnskudd	13	3 975 700	3 975 700
Depositum		13 500	13 500
Sum langsiktig gjeld		46 086 490	49 216 130
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		256 836	202 760
Leverandørgjeld		3 872 558	1 712 568
Skyldige off. myndigheter		186 110	179 577
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		720 960	608 600
Annen kortsiktig gjeld		571 267	193 765
Sum kortsiktig gjeld		5 607 731	2 897 270
SUM GJELD		51 694 221	52 113 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		100 593 772	101 957 185

Bergen,
Styret for Slettebakken Borettslag

Kari Dømbe Haldorsen
Styrets leder

Bertel Sivertsen
Styremedlem

Hildegunn Reime
Nestleder

Kristian Reed
Styremedlem

Karin Mathisen
Styremedlem

Ole Magnus Urhaug
Styremedlem

Ulf Henric William Moberg
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Slettebakken Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

E

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3800	Andel felleskostnader	21 366 391	20 341 241	21 361 500	24 565 700
3804	Utleie garasjeplasser	183 355	178 600	213 000	196 000
3810	Utleie lokaler	173 280	161 172	173 000	199 000
3812	Utleie parkeringsplasser	193 584	184 765	170 000	203 000
3815	Dugnadsinnbetalinger	510 100	509 900	510 000	510 000
3816	Kabel-TV	1 460 903	1 458 314	1 526 000	1 714 000
3820	Elektrisk anlegg	900	240	240	240
Sum felleskostnader		23 888 513	22 834 232	23 953 740	27 387 940

Note 3 - Andre inntekter

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3846	Utleie av felleslokale	24 017	25 271	20 000	20 000
3849	Diverse inntekter	25 000	15 595	16 000	16 000
3858	Forsikring (skadeoppgjør)	19 020	142 015	0	0
3870	Tilskudd	12 000	0	0	0
3885	Andre inntekter	17 304	16 473	18 000	18 000
Sum andre inntekter		97 341	199 354	54 000	54 000

Note 4 - Lønnskostnader

Antall ansatte:	3
Gjennomsnittlig antall årsverk:	2,60

Note 5 - Styrehonorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330	Styrehonorar	574 350	499 500	499 000	574 000
5331	Avsetning styrehonorar	74 850	-21 500	0	0
Sum styrehonorar		649 200	478 000	499 000	574 000

Note 6 - Andre honorar

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5360	Andre honorarer	76 250	69 600	0	0
5390	Honorar andre utvalg	0	0	69 600	69 600
Sum andre honorar		76 250	69 600	69 600	69 600

Note 7 - Andre eiendeler

	Varebil	Sykelstativ	Gressklipper	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	230 000	67 027	45 006	70 100
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	230 000	67 027	45 006	70 100
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	230 000	67 027	45 006	70 100
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2014	2014	2009	2011
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Feiemaskin	Vaskemaskin	Eggholm multiklipper	Sykelstativ
Anskaffelseskost pr.01.01	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	17 432	36 175	365 262	45 814
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 432	36 175	365 262	45 814
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2012	2012
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Kjøkken	Sykelstativ	Lekeplass	Møbler
Anskaffelseskost pr.01.01	22 791	28 872	56 200	32 690
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	22 791	28 872	56 200	32 690
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	22 791	28 872	56 200	32 690
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2012	2013	2013	2013
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0

	Mur	Levegg utendørs sittegruppe	Vaskemaskin	Glassrekkverk
Anskaffelseskost pr.01.01	157 005	46 848	37 844	54 188
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	157 005	46 848	37 844	54 188
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	157 005	46 848	37 844	54 188
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2011	2011	2014	2014
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Snøfreser	Vaskemaskin	Vaskemaskin	IPC Foma Varmtvann spyer
Anskaffelseskost pr.01.01	21 944	38 668	38 668	25 411
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	21 944	38 668	38 668	25 411
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	21 944	38 668	38 668	25 411
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2015	2015	2015	2015
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Kjemikalieskap	Tilhenger	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0	2 607	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 446	25 994	21 900	39 977
Bokført verdi pr.31.12	0	0	0	0
Anskaffelsesår	2016	2016	2016	2017
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	0	0
	Vaskemaskin	Vaskemaskin	Tørketrommel TA8320	Karusell (2019)
Anskaffelseskost pr.01.01	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	40 202	40 477	30 344	40 287
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	3 373	6 068	8 057
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	40 202	40 477	28 826	36 258

Bokført verdi pr.31.12	0	0	1 517	4 028
Anskaffelsesår	2017	2018	2019	2019
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0	1	1
	Dusj og garderobe fyrhus	Vaskemaskin (2020)	Info-skjerm (2020)	Sykkelstativ (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	266 516	30 344	33 282	38 155
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 857	6 068	6 656	3 815
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 923	23 769	24 961	12 400
Bokført verdi pr.31.12	226 592	6 574	8 320	25 754
Anskaffelsesår	2019	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	25	1	2	6
	P-plass (2020)	Vaskemaskin (2020)	Elride Cargo 3 (2020)	Oppvask-maskin (2020)
Anskaffelseskost pr.01.01	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	185 568	36 722	40 399	41 131
Årets av- og nedskr. pr.31.12	18 556	7 344	8 079	8 226
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	64 949	22 033	24 912	26 049
Bokført verdi pr.31.12	120 619	14 688	15 486	15 081
Anskaffelsesår	2020	2020	2020	2020
Antatt rest levetid (i antall år)	6	2	2	2
	Egholm 2100 kostedel (2021)	Egholm 2100 sidekost (2021)	Brøyteplog (2022)	Servitec 60 vakuummør-utlufter (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	42 762	33 643	138 548	87 469
Årets av- og nedskr. pr.31.12	8 552	6 728	27 709	17 493
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	17 105	13 457	48 491	29 156
Bokført verdi pr.31.12	25 657	20 186	90 056	58 312
Anskaffelsesår	2021	2021	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	3	3	4	4

	Toyota Hilux SX21814 (2022)	El-bil infrastruktur (2022)	Lekeplassutstyr (2022)	Skilt BRL (2022)
Anskaffelseskost pr.01.01	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	545 000	349 712	335 375	30 375
Årets av- og nedskr. pr.31.12	77 857	69 942	67 074	6 075
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	98 835	71 822	99 350	8 459
Bokført verdi pr.31.12	446 164	277 889	236 024	21 915
Anskaffelsesår	2022	2022	2022	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	6	4	4	4
	Benker (2023)	Vaskemaskin (2023)	Egholm 2150 (2023)	Løvblåser (2023)
Anskaffelseskost pr.01.01	0	0	0	0
Årets tilgang	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets avgang	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	89 461	42 088	575 439	31 752
Årets av- og nedskr. pr.31.12	10 870	3 801	928	3 333
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	10 870	3 801	928	3 333
Bokført verdi pr.31.12	78 591	38 286	574 510	28 418
Anskaffelsesår	2023	2023	2023	2023
Antatt rest levetid (i antall år)	5	5	5	5

Note 8 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5510	Styredisposisjoner	10 585	16 066	30 000	30 000
5901	Gaver ansatte	1 782	1 777	1 500	1 500
5902	Gaver til styremedlemmer	4 772	4 768	4 000	4 000
5903	Gaver til beboere	15 288	9 480	10 000	10 000
5920	Yrkesskadeforsikring	5 457	3 750	0	0
5945	Pensjonsforsikring for ansatte	41 864	22 502	0	0
5965	Arbeidstøy og verneutstyr	4 382	13 433	10 000	10 000
5995	Andre sosiale kostnader	140	0	0	0
6300	Møtekostnader	19 167	11 731	100 000	100 000
6325	Renovasjon	850	1 500	0	0
6326	Snømåking og brøyting	41 957	14 348	26 000	26 000
6335	Containerleie/ -tømming	105 616	99 716	120 000	120 000
6336	HMS	81 487	183 645	45 000	45 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	7 038	28 336	30 000	30 000
6360	Renhold og matteleie	701 204	695 078	690 000	640 000
6362	Maskiner og utstyr	335	0	40 000	40 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	1 116	40 628	40 000	40 000
6370	Garasjer	1 906	4 915	0	0
6372	Heis	156 512	113 961	80 000	130 000
6375	TV/Bredbånd	1 492 141	1 450 538	1 513 000	1 513 000
6376	Vaktmestertjenester	0	309 541	0	0
6377	Vakthold	3 207	3 439	20 000	5 000
6390	Andre driftskostnader	1 856	1 618	30 000	30 000
6391	Diverse serviceavtaler	231 231	131 374	130 000	180 000
6400	Leie maskiner og utstyr	0	1 108	40 000	40 000
6410	Leie av kontormaskiner, inventar	16 771	16 574	15 000	17 000
6630	Egenandel ved skade	8 063	30 000	30 000	30 000
6632	Kostnader forsikringsskader	0	1 623	0	0
6800	Kontorkostnader	15 929	20 153	15 000	15 000
6840	Tidsskrifter, faglitteratur	0	499	0	0
6845	Kopiering	0	0	1 000	1 000
6860	Kursutgifter	15 600	25 200	25 000	25 000
6900	Telefonutgifter	11 145	18 502	20 000	20 000
6905	Elektronisk kommunikasjon ansatte	3 209	4 520	0	0
6940	Porto	2 122	3 603	1 000	1 000
6975	Annonse & marknadsføring	0	16 663	0	0
7000	Drivstoff	28 694	34 842	30 000	30 000
7020	Vedlikehold transportmiddler	37 902	63 062	50 000	50 000
7060	Bompenger , parkering	0	0	1 200	1 200
7120	Utlegg bompenger,parkering mm	1 567	1 393	700	700
7740	Øreavrunding	52	-20	0	0
7770	Bankgebyr	315	286	0	0
7779	Andre gebyr	-438	1 838	51 000	51 000
7782	Kostnader bomiljø	31 199	22 130	51 000	51 000
Sum driftskostnader		3 102 021	3 424 118	3 250 400	3 287 400

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500	IT utstyr	0	5 608	5 000	5 000
6503	Annet driftsmateriell	28 250	9 118	20 000	20 000
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	55 604	51 661	30 000	30 000
6510	Verktøy og redskap	12 272	22 407	80 000	80 000
6540	Inventar	10 457	3 628	5 000	5 000
6541	Lekeplasser, lekeapparater,	0	0	450 000	450 000
6553	Abonnement og lisenser	13 872	44 596	55 000	55 000
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	559	0	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		121 013	137 017	645 000	645 000

Note 10 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	765 348	377 523	750 000	750 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	180 228	90 788	400 000	400 000
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	566 486	366 875	510 000	510 000
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	204 663	297 420	150 000	150 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	13 655	5 534	690 000	690 000
6607	Vedlikehold vaskeri og fellesanlegg	148 159	92 297	70 000	70 000
6608	Vedlikehold garasjer	4 368	0	5 000	5 000
6610	Vedlikehold ventilasjon	9 335	330 000	0	0
6611	Vedlikehold utleielokaler	7 052	1 170	0	0
6614	Vedlikehold maling	185	3 357	80 000	80 000
6616	Vedlikehold tak	0	86 917	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	127 565	433 206	105 000	105 000
Sum vedlikehold		2 027 044	2 085 087	2 760 000	2 760 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 11 - Rehabilitering

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
6650	Rehabilitering	4 450 131	1 579 699	1 050 000	1 050 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	433 882	115 777	300 000	300 000
9081	Gebyr kommune, byggesak, konsesj	20 600	0	0	0
9290	Totalentreprise	3 314 582	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		8 219 195	1 695 476	1 350 000	1 350 000

Note 12 - Bygninger

	Boliger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	82 189 909	4 266 372
Anskaffelseskost pr.31.12	82 189 909	4 266 372
Bokført verdi pr.31.12	82 189 909	4 266 372
Anskaffelsesår	1962	2020

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	46 072 990	49 202 630
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	86 456 281	86 456 281

Note 14 - Langsiktig gjeld**Husbanken**

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

16 845 000

Nedbetalt tidligere

12 894 250

Nedbetalt i år

337 461

Lånesaldo 31.12

3 613 289

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2003

9 740 000

Nedbetalt tidligere

4 959 681

Nedbetalt i år

408 319

Lånesaldo 31.12

4 372 000

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2033

Husbanken

Renter 31.12.23: 3,87%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2005

60 700 000

Nedbetalt tidligere

24 204 139

Nedbetalt i år

2 383 860

Lånesaldo 31.12

34 112 001

Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2035

Sum langsiktig gjeld**42 097 290****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****2023**

Gjeld til kredittinstitusjoner

27 181 108

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Husbanken 13551306	30,00	10 547,00	316 410,00
	9,00	10 282,00	92 538,00
	22,00	10 163,00	223 586,00
	2,00	9 883,00	19 766,00
	150,00	8 987,00	1 348 050,00
	66,00	8 859,00	584 694,00
	1,00	8 726,00	8 726,00
	23,00	8 725,00	200 675,00
	5,00	8 547,00	42 735,00
	21,00	7 317,00	153 657,00
	44,00	7 023,00	309 012,00
	4,00	6 796,00	27 184,00
	22,00	6 591,00	145 002,00
	1,00	6 484,00	6 484,00
	1,00	6 296,00	6 296,00
	22,00	5 367,00	118 074,00
	2,00	5 144,00	10 288,00
Lån Husbanken 13551435	30,00	12 762,00	382 860,00
	9,00	12 441,00	111 969,00
	22,00	12 297,00	270 534,00
	2,00	11 959,00	23 918,00
	150,00	10 875,00	1 631 250,00
	66,00	10 720,00	707 520,00
	24,00	10 558,00	253 392,00
	5,00	10 341,00	51 705,00
	21,00	8 854,00	185 934,00
	44,00	8 497,00	373 868,00
	4,00	8 223,00	32 892,00
	22,00	7 975,00	175 450,00
	1,00	7 845,00	7 845,00
	1,00	7 618,00	7 618,00
	22,00	6 494,00	142 868,00
	2,00	6 224,00	12 448,00
Lån Husbanken 13556283	30,00	99 574,00	2 987 220,00
	9,00	97 073,00	873 657,00
	22,00	95 949,00	2 110 878,00
	2,00	93 307,00	186 614,00
	150,00	84 847,00	12 727 050,00
	66,00	83 639,00	5 520 174,00
	24,00	82 374,00	1 976 976,00
	5,00	80 688,00	403 440,00
	21,00	69 081,00	1 450 701,00
	44,00	66 298,00	2 917 112,00
	4,00	64 162,00	256 648,00
	22,00	62 223,00	1 368 906,00
	1,00	61 211,00	61 211,00
	1,00	59 441,00	59 441,00
	22,00	50 672,00	1 114 784,00
	2,00	48 564,00	97 128,00

Note 15 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	10 619 617	7 137 705
Periodens resultat	-944 233	6 619 420
Årets avskrivninger	388 080	208 134
Årets investeringer	-738 740	-1 486 479
INFIN lån - bevegelse mellom avregning	0	1 600 897
Avdrag lån	-3 129 640	-3 460 060
Endring i disponible midler	-4 424 533	3 481 912
Disponible midler 31.12.	6 195 084	10 619 617

12-23 - Årsopgj...

Name
Sivertsen, Bertil

Date
2024-03-19

Identification
 Sivertsen, Bertil

Name
Moberg, Ulf Henric William

Date
2024-03-19

Identification
 Moberg, Ulf Henric William

Name
Haldorsen, Kari Dømbe

Date
2024-03-19

Identification
 Haldorsen, Kari Dømbe

Name
Mathisen, Karin

Date
2024-03-19

Identification
 Mathisen, Karin

Name
Reed, Kristian

Date
2024-03-19

Identification
 Reed, Kristian

Name
Reime, Hildegunn

Date
2024-03-19

Identification
 Reime, Hildegunn

Name
Urhaug, Ole Magnus

Date
2024-03-19

Identification
 Urhaug, Ole Magnus



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Slettebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Slettebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Tom Rasmussen

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-21 10:54:02 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Penneo Dokumentnøkkel: 3HU27-Y3XNP-0EC61-0XHWC-7KJ8K-H1QOK

SAK 4: Vederlag

4.1 Til styremedlemmer generelt

Styrehonorar

Valgkomiteen innstiller på et samlet styrehonorar på kr. 528 000. Dette tilsvarer en økning fra 2023 på kr. 27 000. Økningen utgjør 5,4 %, som er tilsvarende lønnsvekst i offentlig sektor i 2023.

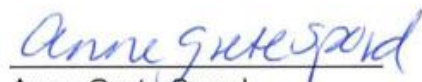
Varamedlemmer får en fast sum på kr. 1200 pr. møte. Varamedlemmer kan honoreres ut over dette etter samme retningslinjer som for styremedlemmer generelt.

Det har vært stor aktivitet i rørutvalge det siste året. Valgkomiteen ønsker fortsatt å anerkjenne det ekstra arbeidet som gjøres i forbindelse med rørfornyng i borettslaget og foreslår at det utbetales en engangssum på kr. 60 000. Dette er møtegodtgjørelse til styremedlemmer i rørutvalget, etter samme sats som møtegodtgjørelse til varamedlemmer i styret.

Bergen, 12.03.24


Sindre Andersen
Leder i valgkomiteen


Berit Widding


Anne Grete Spord

4.2 Til styremedlemmer spesielt, styrets forslag

- 4.2.1 Telefongodtgjørelse for styremedlemmer inntil kr. 1200,- pr. kvartal ved behov.
- 4.2.2 Utførelse av andre oppgaver for borettslaget enn det som inngår i ordinært styrearbeid kr. 150,- per time.

4.3 Til valgkomitéen

Styret foreslår følgende vederlag til valgkomiteen:
Kr 25 000,- til fordeling. (For 2022 var vederlaget kr 24 000.)

4.4 Til parkeringsutvalget

Styret har følgende forslag til vederlag til parkeringsutvalg:
Kr. 10 000,- til hvert medlem for utført arbeid i perioden. Styret legger ellers til grunn at det generelt skal gjelde at det utbetales et forholdsmessig honorar dersom utøvelsen av vervet er mindre enn normalt. (For 2022 var vederlaget kr 9 500.)

SAK 5: Valg

5.1 Valgkomiteens innstilling til styre og underutvalg

Valgkomiteen har bestått av: Sindre Andersen, Berit Widding og Anne Grete Spord

Komiteens innstilling til styret

Kristian Reed velges inn som styremedlem for perioden 2024-2026

Karin Mathisen velges inn som styremedlem for perioden 2024-2026

Ida Iselin Eriksson velges inn som varamedlem for perioden 2024-2025

Styrets sammensetning 2024-2025

Styreleder

Kari D. Haldorsen	Johan Hjorts vei 54	2023-2025 (ikke på valg)
-------------------	---------------------	--------------------------

Styremedlemmer

Hildegunn Reime	Johan Hjorts vei 32	2023-2025 (ikke på valg)
Bertil Sivertsen Ekstern	Ekstern	2023-2025 (ikke på valg)
Henric Moberg	Johan Hjorts vei 16	2023-2025 (ikke på valg)
Ole Magnus Urhaug	Armauer Hansens vel 15	2023-2025 (ikke på valg)
Kristian Reed	Vilhelm Bjerknes vei 47	2024-2026 (gjenvalg)
Karin Mathisen	Johan Hjorts vei 16	2024-2026 (gjenvalg)

Varamedlem

Ida Iselin Eriksson	Vilhelm Bjerknes vei 57	2024-2025 (gjenvalg)
---------------------	-------------------------	----------------------

Komiteens innstilling til underutvalg

Parkeringsutvalg

Høyblokk

Brahim Hammami	Armauer Hansens vei 13	2024-2025 (gjenvalg)
----------------	------------------------	----------------------

Lavblokk

Rune Kvinge	Johan Hjorts vei 50	2024-2025 (gjenvalg)
Nina Standal	Johan Hjorts vei 34	2024-2025 (gjenvalg)

Bergen, 12.03.24



Sindre Andersen
Leder i valgkomiteen



Berit Widding



Anne Grete Spord

5.2 Styrets innstilling til valgkomitéen 2024-2025

Medlemmer	Valgt
Sindre Andersen	2022
Berit Widding	2023

5.3 Valg av delegater til BOBs generalforsamling

Styrets forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å utpeke delegater til BOBs generalforsamling som avholdes 15.mai.

SAK 6: Styrets forslag

6.1 Vedtektsendring

Forslagstiller er Styret

Begrunnelse:

Som et felles tiltak for bedre å sikre borettslaget mot vannlekkasje, blir det i forbindelse med rørprosjektet montert vannstopper med sensor i alle leiligheter som ikke har dette fra før. Dette er også i tråd med Byggteknisk forskrift TEK17, og styret anser dette som en permanent del av andelenes utstyr etter hvert som vannstopperne blir montert.

For å sikre vedlikehold og nødvendig utskifting av vannstopper, foreslår styret at det legges inn et tillegg under vedtektenes 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt. Endringen er markert i gult i forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:

Vedtektene 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som vannrør i leiligheten til stoppekran eller hovedstamme (se ovenfor), og øvrige rør, utstyr i sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring tilhørende boligen, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, vannstopper med sensor, apparater (panelovner, ventilatorer, vifter og balansert ventilasjonsaggregater som er plassert i boligen mv), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Utskifting av sluk og avløpsrør mv. som følge av modernisering /oppussing er andelseiers ansvar.

Forslaget krever 2/3 flertall.



Foto: Ida Iselin Eriksson

Adgangstegn/Stemmerett/Fullmakt

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggs-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. (Jfr. BL § 7-2 1. ledd). Denne har ikke stemmerett uten fullmakt.

En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst. (Jfr. BL § 7-3 1. ledd)

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, selv om andelseieren har flere andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for en annen andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare bli gitt én stemme. (Jfr. BL § 7-10 1. ledd)

Forhåndsstemmer eller elektronisk fullmakt godtas ikke. Adgangstegn/fullmakt byttes i

stemmeseddel ved inngangen. Vær ute i god tid. Legitimasjon kan bli avkrevd.

Vel møtt!

Kari D. Haldorsen
Styreleder

Vennligst klipp av og benytt adgangstegnet under

Deltaker på generalforsamling i Slettebakken borettslag 23. april 2024 kl. 18.00.

Navn: _____

Andelsnr: _____

☐

Jeg møter som andelseier.

☐

Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på generalforsamlingen. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

(Kryss av for det som passer)

Underskrift (andelseier/fullmaktsgiver): _____

Obs! Kun én fullmakt per deltaker!